

1978
15
משרד התכנון והתשתיות
מחלקת התכנון והתשתיות
תל אביב-יפו

תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3718 (מנחת - כפר)
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושנויים לתכניות מס' 1361, 1361א'

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 3718, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינויים לתכניות מס' 1361 ו-1361א', (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת: -
- 15 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
- גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 50 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת מנחת. מדרום לדרך גולומב, כיפת כפר מנחת. גוש: 30455 בחלקו.
שטח בין קואורדינטות אורך 167300 ו-167600 ובין קואורדינטות רוחב 129000 ו-129300.
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
א. שינוי יעוד שטח משטח שמורת טבע ומשטח פתוח ציבורי לאזור מגורים מיוחד - הכפר, לשטח פתוח ציבורי, לשטחים לבניני ציבור, לשטח מסחרי, לאתר היסטורי ולדרכים משולבות.
ב. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה, קוי בנין, זכויות בניה, גבהים מירביים ומספר קומות מירבי.
ג. קביעת תוואי דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, וביטול דרכים מאושרות.
ד. קביעת הוראות בגין בניינים, חזיתות ועצים לשימור.
ה. חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3718 זו. במקום בו תהיה סתירה בין תכנית המתאר לבין תכנית זו, יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.

8. הקלה:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69) ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת שטחי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי: מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים כמקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת חלות ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים מיוחד - הכפר:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא איזור מגורים מיוחד - הכפר, וחלות על שטח זה ההוראות הכאות וההוראות שבסעיף 28, 29, 30 להלן:

א. גבולות המגרשים ושטחיהם יהיו בהתאם למצויין בתשריט ובטבלה שבתשריט.

ב. שטחי הבניה ומס' יחידות דיור בכל מגרש:

(1) שטחי הבניה המירביים בכל מגרש יהיו בהתאם לטבלה בסעיף (4) שלהלן. אולם עקב הצפיפות הקיימת בכיפת הכפר, והרצון לשמור על אופיו של הכפר, שטחי הבניה שלהלן אינם מהווים זכויות בניה מוקנות מתוקף תכנית זו. זכויות הבניה תגזרנה מקווי הבנין, רום בנין מירבי והוראות תכנית זו.

(2) המגרשים בהם לא מצויינים קווי בנין ורום מירבי הינם מגרשים שבהם מוצו כל זכויות הבניה בהתאם למצויין בתשריט. חל איסור מוחלט לתוספת בניה מעבר למעטפת הבנין הקיימת, למעט שיפוצים פנימיים וחיצוניים בהתאם להוראות תכנית זו, בהיתר בניה כחוק.

במקרה של בניה חדשה במגרש שמסומן כמגרש שבו מוצו זכויות הבניה ו/או כמגרש שבו לא מופיעים קווי בנין על גבי התשריט, לא תחרוג הבניה החדשה ממעטפת הבנין שקדם לה כמסומן בתשריט.

בטבלה שבסעיף (6) להלן, מסומנים בכוכביות המגרשים בהם מוצו זכויות הבניה.

(3) שטחי הבניה בכל מגרש הינם שטחי הבניה המירביים וכל חריגה מעבר להם תחשב כסטיה ניכרת, כאמור בסעיף 8 לעיל.

שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות מחסנים, חדרי הסקה, מרפסות מקורות; מדרגות פנימיות וכיוצ"ב ולמעט מקלט תקני חד תכליתי.

(4) טבלת שטחי בניה מירביים במגרשים לפי גודלם:

שטח המגרש במ"ר	אחוזי בניה מירביים	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר	תכסית מירבית של קומה ראשונה משטח קומה ראשונה באחוזים	תכסית מירבית של קומה שניה משטח קומה ראשונה באחוזים
א. 40-119	---	100 מ"ר	80%	60%
ב. 120-199	---	140 מ"ר	75%	60%
ג. 200-349	---	175 מ"ר	60%	60%
ד. 350-549	---	190 מ"ר	40%	60%
ה. 550-799	35%	190 מ"ר עד 280 מ"ר	25%	60%
ו. +800	35%	280 מ"ר עד 380 מ"ר	25%	60%

(5) במגרשים ששטחם עולה על- 800 מ"ר תותר בנית יחידת דיור אחת או חלוקת המגרש לשני מגרשים ששטח המגרש הקטן שבהם לא יפחת מ-350 מ"ר, או בנית שתי יחידות דיור עם קיר משותף בשטח של 35% משטח המגרש כולו, אך לא יותר מ- 190 מ"ר לכל יחידת דיור.

(6) על אף האמור בסעיף (5) לעיל ומפאת תנאים מיוחדים שנוצרו במרוצת השנים, ישנם מגרשים ששטחם קטן מ- 800 מ"ר ובהם קיימת יותר מיחידת דיור אחת. מספר יחידות הדיור המירבי בכל מגרש יהיה כמפורט בטבלה שלהלן (המגרשים המסומנים בכוכבית הם המגרשים בהם מוצו זכויות הבניה).

מספר יחידות דיור מירבי	מס' מגרש
1	3
1	* 4
1	5
1	6
1	7
1	א'8
1	ב'8
1	* 11
1	12
1	13

מספר יחידות דלור מירבי	מס' מגרש
1	14
1	15
1	16
1	* 17
1	20
1	21
1	א21
1	ב21
1	ג21/
1	א22
1	ב22
2	23
2	61
1	* 62
2	63
2	64
1	65
1	א66
1	67
2 (בית משותף)	ב66/68
1	69
1	70
1	71
1	72
2	73
2	77
1	78
1	79
2	80
1	81
1	82
1	83
1	84
4	ב84
2	* 85
3	* 86
1	* 87
8 (בית משותף)	* 89
6	* 90
3	91
2	* 92
1	93
2	* 94
1	95
2	96
1	97
1	98
1	100
1	* 101
1	102

מס' מגרש	מספר יחידות דיוור מירכי
103	1
104	1
105	1
106	1
107	1
108	1
109	1
112	1
113	1
114	1
120	1
121	1
155	1

(7) במקרה ולא ניתן למצות את שטחי הבניה המירכיים כמופיע בטבלה שבסעיף קטן (4) לעיל, במסגרת הגבלות התכנית המופיעות באותה טבלה, תהיה הועדה המקומית רשאית לתת היתר שחורג מעבר לתכסיות כאמור ובתנאי שלא תהיה פגיעה בקוי בנין וגובה בניה מירכי ושתכסית הקומה השנייה תהיה בנסיגה של 4 מ' לפחות ביחס לקומה הראשונה כלפי המדרון.

(8) ראה סעיף י"א להלן.

ג. תכנית קומות ונסיגות:

(1) תכנית קומה מירכית - דהיינו היטלו האנכי של המבנה כולל חלקיו הכולטים כזיזים, תהיה בהתאם לטבלה שבסעיף ב (4) לעיל.

(2) הקומה השניה תהא בנסיגה מלאה של 3 מ' לפחות מהקומה הראשונה, לכיוון המדרון.

(3) במגרשים בהם שטח קומה ראשונה קיימת בחריגה מהתכנית המותרת, תוספת קומה שניה לא תחרוג ממגבלת שטחי הבניה המותרים בהתאם לטבלה שבסעיף ב (4) לעיל.

ד. קוי בנין:

קוי הבנין יהיו כמוסמן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום למעט במגרשים בהם מוצו זכויות הבניה. כאמור בסעיף 10.ב (2).

ה. גובה בנינים:

(1) גובה בנין מירכי לא יעלה מעל קו גובה מוחלט שהוא רום מירכי המצויין בתשריט באות "ג" בכל מגרש אשר לא מוצו בו זכויות הבניה. תותר חריגה מהרום המירכי כאמור לעיל בשעור שלא יעלה על חצי מטר ±. ובכלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה שעל פי התכנית.

(2) גובה בנין מירכי יהיה 7 מ' בכל חתך מפני קרקע סופיים עד לנקודה הגבוהה של כרכוב מעקה הגג למעט ארובה ומסתור קולטי שמש.

(3) אין לשנות את פני הקרקע הטבעיים ביותר מ-80 ± ס"מ.

(4) גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' נטו. במקרה של חלל כפול יחושב החלל לצורכי רישוי ככפל שטח.

ו. מימדי בנין:

הבנינים יהיו מלבניים ישרי זווית ללא תוספת זיזים. אורך כל צלע לא יפחת מ- 4 מ' ולא יעלה על 9 מ'.

ז. איסור קומת עמודים:

בסיס הבנין יבנה כמסד אטום מחומר הבניה ולא תותר בנית קומת עמודים.

ח. גגות:

(1) הגגות יהיו שטוחים או בעלי כיפות אבן. לא יותרו גגות משופעים מלבד שיפועים של עד 5% עבור ניקוזים.

(2) הגגות ירוצפו באבן או יכוסו בשכבת אגריגט בהיר בעובי של 5 ס"מ לפחות.

ט. מרפסות ומדרגות חוץ:

(1) מרפסות ומדרגות חוץ תותרנה בתחום מעטפת הבנין. לא תותרנה מרפסות זיזיות.

(2) עומק מינימלי של מרפסת גג יהא 2.00 מ'.

(3) יותר קירוי וסגירת מרפסות בפרגולות עשויות עץ או ברזל עם מסגרות פתוחות, או סגירת חממות בזכוכית, בתנאי שתהיה התאמה, מבחינה עיצובית, לבנין הקיים. מרפסת מקורה פתוחה מהחומרים הנ"ל לא תיכלל באחוזי הבניה עד לשטח של 15 מ"ר ליחידת דיור.

(4) מעקה מרפסת יהא מאבן, מתכת או זכוכית.

י. יותר איחוד מגרשים חדשים מס' 120 ו- 121, בהתאם להליכים הקבועים בפרק ד' לחוק התכנון והבניה ובכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.

יא. הוראות בניה נוספות במגרשי בניה פרטניים:

(1) במיגרשים מס' 89 ו-90 (החאן) לא תותר כל בניה נוספת מלבד:

א. שיפורים סניטריים.

ב. ציפוי אבן של קירות שאינם מצופים אבן בהתאם להוראות תכנית זו.

ג. מהלכי מדרגות חיצוניים.

(2) למרות האמור בסעיף קטן ב' (4) לעיל, תותר במגרש מס' 97 תוספת בניה על מפלס הגג הנמוך הקיים בהתאם לתנאים הפיזיים ובכפוף להוראות תכנית זו.

(3) במגרש חדש מס' 91 תותר תוספת בניה על הגג בכפוף לביצוע ההליכים הקבועים בסעיף 149 לחוק. תוספת הבניה, כאמור, תתאפשר בתנאי שלא תסתור הוראות תכנית זו ובתנאי שלא תפגע בתנאי האור והאוויר בבניינים במגרשים הסמוכים.

(4) למרות האמור בסעיף קטן ב (4) לעיל, תותר במגרש מס' 82 תוספת בניה על הגג בהתאם לתנאים הפיסיים, בכפוף להוראות תכנית זו ובכפוף לשליחת הודעות אישיות בהתאם לסעיף 149 לחוק. תוספת הבניה, כאמור, תיבנה בנסיגה של 4.0 מ' מהחזית המזרחית של המגרש.

זכויות הבניה במגרש 82 תגזרנה מסה"כ שטחי מגרשים מס' 82 ו- 82א'. לא תותר כל בניה במגרש 82א'. מגרש 82א' ישמש גינה בלבד לטובת מגרש 82.

(5) למרות האמור בסעיף קטן ד' לעיל תותר הקמת חדר מדרגות מקורה מחוץ לקוי הבנין המסומנים בתשריט בשטח מגרש חדש מס' 121 בחזיתו הצפון מזרחית של הבנין הקיים, בכפוף לביצוע ההליכים הקבועים בסעיף 149 לחוק. תכנית חדר המדרגות כאמור לא תעלה על 12 מ"ר. לא יותרו פתחים במבנה חדר המדרגות כאמור לכיוון מגרשים 13 ו- 94.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני צבור. תותר בניה רב-תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד. הבניה ו/או התוספות במגרשים תהיינה בהתאם להוראות שבסעיפים 28, 29, 30 להלן.

שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע תשריט בצבע כתום כהה עם משבצות שחורות ברקע ותחום במסגרת חומה (מגרש חדש מס' 1) הוא אתר היסטורי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
(א) הבנין המסומן בקו מרוסק וברשת משובצת הינו בנין לשימור.
(ב) לא תותר הריסתו ו/או פגיעה כלשהי בו.
(ג) לא תותר כל תוספת בניה בשטח מגרש חדש מס. 1.

אתר היסטורי:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסחרי. מודגש בזאת כי בשטח זה לא חלות הוראות תכנית המיתאר לגבי שטח מסחרי, וחלות עליו ההוראות הבאות:
(1) במגרש מס' 9 יותר שימוש של משתלה בתנאי שהבניה במגרש תהא בהתאם להוראות שבסעיפים 28, 29, 30 להלן. לא תותרנה הקמת חממות הנצפות מדרך גולומב. כל מבנה סככה מחייב בקשה להיתר בניה.
שטחי הבניה המירביים יהיו פועל יוצא של מגבלת רום הבנין וקוי הבנין המסומנים בתשריט.
(2) במגרש מס' 152 יותר שימוש של מסעדה. לא תותר כל תוספת בניה אלא שיפוץ הבנין הקיים בכפוף להוראות סעיפים 29, 30 להלן. מודגש בזאת כי שטחי הבניה הקיימים ממצים את כל אפשרויות הבניה במגרש.

שטח מסחרי:

תנאים לקבלת היתר בניה ו/או רשיון עסק:
א. הגשת תכנית פיתוח כוללת למגרש מס' 154 ולחניה
הציבורית המיועדת למסעדה לאישור האגף לאיכות
הסביבה.

ב. ביצוע פיתוח השטח כאמור לעיל על ידי מגיש הבקשה
ועל חשבונו להיתר ו/או רשיון העסק במגרש מס'
152.

ג. מתן התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי
לעיריה להבטחת האחזקה השוטפת של השטחים האמורים
לעיל.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם
להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות
על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים
פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות שבסעיף 31 להלן.
ב. ראה סעיף 12א' (3) לעיל.
ג. במגרש חדש מס' 170 יותר מעבר של רכב מוטרי.

שטח פתוח צבורי:

תנאי למתן היתרים לבניה, חפירה, שיפוץ והריסה בתחום התכנית
הוא אישור אגף עתיקות.

שטח עתיקות:

הבניינים והחזיתות המסומנים בקו מרוסק וברשת משובצת הינם
בניינים/חזיתות לשימור.

חזיתות ובניינים
לשימור:

א. לא תותר הריסתם או פגיעה כלשהי בהם.

ב. כל תוספת בניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים הזהים לבנין
הקיים, דהיינו, התאמה בסוג האבן, גוון האבן, סיתות
האבן, פרטי האבן וכיחול, וכן פתחים וסורגים.

א. הגדרות והבניינים בתחום המגרשים המתוחמים בקו צהוב
בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות
במקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח, למעט
הבנין הקיים בתחום דרך מס' 3.

בנין וגדר להריסה:

ב. תנאי למתן היתרי בניה ל-3 המגרשים האחרונים שישווקו הוא
ביצוע פינוי והריסת הבנין הקיים בתחום דרך מס' 3 (מדרום
למגרש מס' 16).

א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

דרכים:

(1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים
ציבוריות קיימות או מאושרות.

(2) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים
חדשות או הרחבת דרכים.

(3) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(4) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

פיתוח שטחים אלה יהא בכפוף למפורט בסעיפים 30 ו-31 להלן. במגרש חדש מס' 166 יותר מעבר של כלי רכב ותותר חניה בתחומו. תכנון ופיתוח המגרש יהא בהתאם.

(5) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום או צבע חול עם משבצות בקו שחור דק הם רחובות משולבים בהם לא תהיה הפרדה בין תחום הולכי רגל ומעבר כלי רכב. ריצוף הרחובות המשולבים יהיה שילוב אספלט עם אבן מלבנית מסותתת, או עם אבן משתלבת בכפוף לאישור מהנדס העיר.

(6) קירות תומכים וגדרות לדרכים הנ"ל יהיו בהתאם לסעיף 30 להלן.

(7) מקומות החניה הציבוריים שגובלים עם מגרשים חדשים מס' 88 ו-172 ישולבו בפיתוח הגנני במגרשים חדשים מס' 88 ו-172 להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.

(8) במגרש חדש מס' 166 בחלקו הסמוך לדרך מס' 6 יותר מעבר של רכב מוטרי, כחלק מפיתוח השטח.

ב. שלבי ביצוע דרכים:

כאמור בסעיף 17 ב' לעיל, תנאי למתן היתרי בניה ל-3 המגרשים האחרונים שישוקו הוא השלמת ביצוע חלק מכביש הטבעת (כביש מס. 3) הצבוע בתשריט בצבע אדום, וכן הריסת הבנין המיועד להריסה הצמוד למגרש מס. 16 ונמצא על תוואי הכביש.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

הפקעה:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע התכנית:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

חלוקה חדשה:

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. הרישום יבוצע בשלבים כפי שיקבע מעת לעת ע"י הועדה המחוזית.

ד. תכנית זאת מבטלת את החלוקה הקיימת והמסומנת בתשריט כגבולות גושים קיימים.

2. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים. לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה בהתאם לדרישות חברת חשמל ובאשור רשויות התכנון. התחנה תסומן בבקשות להיתרי בניה.

2. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

ג. ראה סעיף 29 ו להלן.

2. אנטנות טלוויזיה:

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

2. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

2. תשתית:

א. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיוצו הנ"ל ובדומה (להלן - עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח. בעל הזכויות במקרקעין הנ"ל יתקן על חשבונם בלבד את כל הנזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין.

במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור עיריית ירושלים.

ב. כל מערכות התשתית בתחום התכנית (ביוב, הספקת המים, חשמל, טלפון וכיו"ב) תהינה תת-קרקעיות.

א. בקשה להיתר בניה תוגש ע"י אדריכל ומהנדס רשומים בלבד.

תנאים למתן
היתר בניה:

ב. לבקשה להיתר בניה לכל שלב ושלב, יצורפו המסמכים הבאים:
(1) מפת מדידה של המגרש בקנה מידה שלא יהיה קטן מ- 1:250 ערוכה ע"י מודד מוסמך. המפה תכלול בנוסף לפרטי המגרש גם את מיקום המגרש בתוך התכנית הכללית, חישוב שטח המגרש וכן הפרטים במגרש הגובלים בו כולל גובה מבנים, מיקום עצים, קירות תומכים ופרטי תשתית קיימת הכוללים מהקרקע.

(2) תכנית פיתוח של המגרש בקנ"מ שלא יקטן מ-1:100 הכוללת קווי גובה בהפרש אנכי של 25 ס"מ.

ג. תאום עם אגף הביוב בנושא הנחת קוי ביוב חדשים.

ד. ראה סעיפים 15, 17 ו- 18' לעיל.

על כל בניה בתחום התכנית חלות הוראות בניה באבן בהתאם להוראות תכנית המתאר וכן ההוראות הבאות:

הוראות אדריכליות
וכופיות:

א. תוספת בניה:
תוספת לבנין קיים תהא בהתאמה לחזיתות הכנין הקיים ובאבן תואמת לגוון הקיים, בסיתות, בגובה הנדבכים, בכיחול ופרטי הבניה.

ב. בניה בשלבים:
(1) לכל בנין שייבנה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מושלם וגמור בכל שלב, כולל פיתוח שטח. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(2) ברזלי המשך היציקה (קוצים) יכופפו ויכוסו בקופינג מותאם לבנין.

א. חומרי בניה:
(1) כל הקירות החיצוניים של הבנינים בתחום התכנית ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, במתכונת בנית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצוינו בהיתר הבניה.

פרטי בנין:

(2) לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות, באבן שכבות או באבן פראית.

(3) בבניה חדשה סוגי הסיתות המותרים הם טובזה, למעט מסגרות החלונות בעיבוד תלטיש עדין, מוטאבה או מוסמס. בתוספות לבניינים קיימים סוג האבן וסיתותה יותאמו לקיים.

(4) קושי האבן בכל מקרה לא יפחת מקושי אבן "מיזי".

(5) הכיחול יהא בגודל בין 1 ס"מ ל-2 ס"מ, שטוח ובגוון האבן. לא יותר שימוש בכיחול מסמר.

(6) גובה נדבכים יהיה בין 20 ס"מ ל-30 ס"מ.

ב. איסור חומרים זרים:

לא יותר כל שימוש בחומרי בנין שאינם מאבן חוץ ממרפסות ופרגולות לפי סעיפים 10.ט (3) ו- (4) לעיל.

ג. אבני פינה:

אבני פינה ייבנו באבנים משולבות ברוחב מינימאלי של 15 ס"מ בצלע הקצרה ו-30 ס"מ בצלע הארוכה.

ד. פתחים:

(1) שטח הפתחים לא יעלה על 40% משטחי החזית.

(2) יחס גובה/רוחב לא יפחת מ-1/2 ולא יהיה גדול מ-1/2.5.

(3) שטח פתח מלבני לא יעלה על 2.5 מ"ר. יותרו פתחים קשתיים גדולים בשטח שבין 4 מ"ר ל-6 מ"ר. כפתחים הקשתיים הנ"ל המזוזות תהינה ניצבות לרצפה ומשיקות לקשת.

(4) לא יהיו יותר משלושה פתחים בקבוצה, כמידה ואחד מהשלושה גדול, יהא הוא האמצעי. המרחק בין פתחים צמודים לא יקטן מ-30 ס"מ. האבן בין הפתחים תהיה נר או דסטור כל נדבך שני.

(5) בורטז' - עומקו המינימלי 15 ס"מ ובהתאם לכך עומק חשפי החלונות. על אבני הבורטז' לבלוט 15 ס"מ לפחות משני צידי החלון ועד מישור הקיר.

(6) מזוזות הפתחים יבנו בניה משולבת "קלכות וארכות" ברוחב מינימלי 15 ס"מ.

(7) הקשת תבנה עגולה מלאה או במידה שהחלונות קטנים מ-2.5 מ"ר תותר בנית "קשת ישרה". קשת ישרה כזו תבנה מאבן אחת או משלוש אבנים באופי של "קשת" ותבלוט משני צידי הפתח ב-15 ס"מ.

ה. ארובות:

ארובות תבנה מאבן כלכד ובגובה שלא יעלה על 1 מ' מעל הרום המירבי המותר לבנין.

ו. קולטי ורודי שמש:

בנוסף לאמור בסעיף 23 לעיל-

(1) קולטי שמש יהיו מוסתרים במכנים על הגג שיהיו חלק אורגני מהבנין ובאבן.

(2) גובהו של המבנה לא יעלה על 1 מ' מהרום המירבי המותר לבנין ורוחבו לא יעלה על 3 מ'.

(3) אין לחשוף בצורה כלשהי את דוד המים או את המתקן הנושא את הקולט. יחשפו פני הקולט בלבד.

ז. גגות:

הגגות יהיו שטוחים או בעלי כפה. לא יותרו גגות משופעים מבטון או כל חמר אחר.

ח. חיבור צנרת לכתים (בתחום המגרשים):

כל הצינורות במבנה יהיו פנימיים בלבד (צנרת ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלויזיה, גז, דלק והסקה).

א. גדרות:

3. פרטי פיתוח צמוד:

(1) גדרות יהיו מאבן טיבעית מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה בגובה בין 1.00 מ' ל- 1.50 מ', עם אפשרות למעקה ברזל שיבנה מעמודים אנכיים ללא עיטורים.

(2) קופינג הגדר יהא מאבן שלמה.

(3) הבונה ראשון גדר בין שני מגרשים פרטיים, חייב לבנות את הגדר מאבן משני הצדדים. בכניה בו-זמנית, יש לבנות את הגדר באותם חומרים ושיטות בניה.

ב. קירות תמד:

(1) קירות תמד יצופו במאבן מלבנית או חאמי ללא כיחול.

(2) הפרשי מדרגות פיתוח לא יעלו על 2 מ' מפני הקרקע הטיבעיים.

(3) גובה מירבי של טרסה או קיר תמד לא יעלה על 3.00 מ', כולל מעקה בנוי בגובה 1.00 מ'. מרווח מינימאלי בין שני קירות תמד יהא בן 3.00 מ'.

(4) כרכוב קיר התמד יהא מאבן טבעית מלבנית או אבן חאמי בגודל מזערי של 20 ס"מ, בהתאם לציפוי קיר התמד.

(5) ניקוז הקיר התומך יהא מוסתר ולא גלוי.

(6) גדר או קיר תמד ישלב סלע יסוד טבעי קיים במישור הקיר.

ג. מדרגות חוץ וריצוף:

(1) מדרגות חוץ תהיינה מסותתות בסלע או תיבננה מאבן שכבות במינימום 8 ס"מ או אבן מסותתת בלבד. לא יותר שימוש במדרגות חוץ מטרצו, צמנט או אבן פראית.

(2) ריצוף שכילים ורחבות יהיו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ד. עצים וצמחיה:

(1) אין לעקור עץ ללא רשיון. כל עץ אשר ייעקר לאחר קבלת רשיון ינטע במקומו עץ חדש לפחות חצי בוגר.

(2) בכל מגרש ינטעו עצים כדוגמת העצים הקיימים בתחום התכנית, בשיעור עץ לכל כ- 50 מ"ר של שטח המגרש הפתוח.

(3) העצים הקיימים בתחום עצים לשימור כמסומן בתשריט בצבע כתום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם וכל פגיעה בהם.

ה. חניה:

(1) בנית חניה מקורה אסורה, אלא אם שולבו בקירות התמך ובפיתוח הסביבתי בהתאם להוראות תכנית זו, כחלק מהבקשה להיתר בניה. שטח חניה מקורה לא יעלה על 25 מ"ר.

(2) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח - אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות של חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה לבנין שיוקם בשטח.

ו. חיבור תשתית:

חיבורי המים, הטלפון, דלק, גז וכיו"ב, מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת-קרקעיים ולא יחרגו מגבול המגרש.

ז. מתקן אשפה:

תכנית הפיתוח תכלול מקום עבור מיכלי אשפה בהתאם לתקני מחלקת התברואה ברשות המקומית. המתקן ייבנה בהתאם לפרטי בנית הגדר.

ח. מתקני גז, דלק וכיו"ב:

מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש.

א. טרסות, קירות תומכים, גדרות, ריצוף ומדרגות חוץ יבנו בהתאם לפרטי פיתוח צמוד.

31. פרטי פיתוח כללי
(בשטחים ציבוריים):

ב. כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות (ביוב, אספקת מים, חשמל, טלפון וכיו"ב), אלא אם תשוכנע הועדה המקומית שאין אפשרות לבצוע. במקרה זה יהיו קוי הטלפון וקוי תאורת הרחוב עיליים, בעזרת אביזרים מיוחדים.

ג. גופי תאורה, ריהוט רחוב ושילוט - בסמכות הועדה המקומית לבחור דוגמאות מיוחדות של עמודים ופנסי תאורה בשטחים הציבוריים.

ד. תותר התקנת עמודי תאורה ו/או גופי תאורה וכן שילוט על חזיתות בנינים ו/או גדרות קיימים.

ה. מתקני אשפה ישולבו במגרשי החניה כמסומן בתשריט בתאום עם מהנדס העיר כך שישולבו בנוף הכפר מבחינה עיצובית.

תזימת בעל הקרקע
ומגיש התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל
בן יהודה 34 39277
ירושלים 94583 טל. 02-254121

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש
מתאמים בגינה לשטח המיועד להקמת
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עזרון אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתמך עמנו הסכם
כתאים בגינה, ואין התוכנית זו נאם במקום הסמכת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוזה ועפ"י כל דין.
לכען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין ג'תיתתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרונו ע"י מי שרכש
באחוז על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן תיתתנו ניתנת אך ורק מנקודה שלטת.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

מחוז המרחק
אדריכל המחוז
מ.מ. - מחוז ירושלים

תאריך 29-10-1995

תזימת המתכנן:

משה ספדיה אדריכלים בע"מ
רח' שלמה המלך 7
ירושלים 94182 טל. 02-251471

משה ספדיה אדריכלים בע"מ
רח' שלמה המלך 7 ירושלים
טל. 02-251471

10.1995

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה השכיח-1965	
אישור תכנית מס. 3748	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 29-11-92 לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	י"ר העדה המחוזית

B.010295.1 קטטה
ישן: מלחה 53/18